

## **Бюллетень для владельцев недвижимости — февраль 2022 г.**

Уважаемые владельцы недвижимости!

Чтобы обеспечить соблюдение свода жилищно-эксплуатационных норм города Нью-Йорка (New York City Housing Maintenance Code), Закона штата Нью-Йорк о многоквартирных домах (New York State Multiple Dwelling Law) и других соответствующих правил города, Департамент по сохранению и развитию жилищного фонда (Department of Housing Preservation and Development, HPD) периодически направляет владельцам жилых домов информацию о новых законодательных актах, а также сведения о доступных материалах и ресурсах. Посетите [веб-страницу HPD](#), чтобы ознакомиться с этим и предыдущими бюллетенями на других языках.

*Данная публикация подготовлена исключительно в информационных целях и не заменяет юридическую консультацию. Эта информация не является полным или окончательным изложением всех обязанностей владельцев и арендаторов жилья, предусмотренных законами и правилами в сфере жилищной политики г. Нью-Йорка.*

---

### **Ежегодный регистрационный отчет об отсутствии клопов**

Если вы не подали [Ежегодный отчет об отсутствии клопов](#) до **февраля 2022 г.**, вы получите уведомление о нарушении.

Владельцам многоквартирных домов необходимо предоставить Ежегодный отчет об отсутствии клопов в HPD в период с 1 по 31 декабря, а также указать информацию за предыдущий год в период с 1 ноября по 31 октября. Чтобы узнать, какую информацию необходимо предоставить, посетите [веб-страницу HPD](#) или просмотрите наш [бюллетень](#) за октябрь 2021 г. Этот крайний срок подачи прошел, но вы все еще можете подать отчет, чтобы выполнить требования до того, как получите нарушение.

**Чтобы выполнить это требование, отправьте отчет, используя ссылку выше. Вам не нужно отправлять отдельный документ для подтверждения: нарушение будет автоматически отклонено после того, как вы подадите отчет.**

---

### **Ежегодное уведомление касательно оконных решеток**

В период с 1 по 15 января вы должны были отправить всем своим арендаторам [Ежегодное уведомление касательно оконных решеток](#) с просьбой уведомить вас, проживает ли в квартире ребенок в возрасте младше 10 лет. Если в квартире проживают дети в возрасте 10 лет и младше или если арендатор требует установить решетки на окна по иной причине, вы должны предоставить и надлежащим образом установить утвержденные оконные решетки, в том числе в ванных комнатах на первом этаже и на окнах квартир, выходящих на балкон или террасу, а также на всех окнах в зоне общего пользования, при их наличии в здании. Исключением являются окна, которые открываются на пожарную лестницу, и окна на первом этаже, которые являются

предусмотренными запасными выходами в здании, где есть пожарные лестницы на втором этаже и выше. Если ваше здание было построено до 1960 года, вы можете отправить своим арендаторам объединенное [ежегодное уведомление](#), согласно которому они должны сообщить вам, проживают ли дети младше 6 лет в квартире, на которую распространяются требования по уведомлению о наличии краски на основе свинца, и проживают ли дети в возрасте 10 лет и младше в квартире, на которую распространяются требования по установке оконных решеток.

Если вы не получите ответ от своего арендатора до 15 февраля, вы должны будете осмотреть квартиру, чтобы определить, проживают ли там дети в возрасте 10 лет или младше. Если в квартире проживают дети соответствующего возраста, вы должны проверить, правильно ли установлены и обслуживаются утвержденные оконные решетки. Вы должны принять разумные меры, чтобы найти подходящее время для осмотра, а затем — для выполнения установки или ремонта при необходимости. Если арендатор отказывается в доступе и вам не удастся осмотреть ее и выполнить необходимые процедуры по установке или ремонту оконных решеток до 1 марта, вы должны сообщить об этой ситуации в письме и отправить его по следующему адресу:

Department of Health and Mental Hygiene — Window Falls Prevention Program  
125 Worth Street: 6<sup>th</sup> floor - Box CN 58  
New York, NY 10013

Вместе с письмом необходимо предоставить список арендаторов в ваших зданиях, которые не выполнили требования. Также в письме должны быть указаны:

- Ваши имя, фамилия и контактные данные.
- Дата и время, когда вы уведомили арендатора о необходимости осмотра квартиры.
- Дата и время, когда вы приходили, чтобы совершить осмотр (в том числе в выходные и в вечернее время).
- Номера квартир, а также имена, фамилии и контактные данные арендаторов, которые не выполняют требования.

Дополнительную информацию для арендодателей по установке оконных решеток можно найти на [веб-сайте Департамента здравоохранения и психической гигиены \(Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH\)](#).

## **Ежегодное уведомление о наличии колпачков для регуляторов кухонных плит**

Владельцы многоквартирных домов обязаны направлять арендаторам [ежегодное уведомление](#) (доступно на разных языках на веб-странице HPD, посвященной [установке колпачков для регуляторов кухонных плит](#)), в котором должна содержаться следующая информация:

- колпачки для регуляторов кухонных плит будут доступны в течение тридцати дней с момента рассылки ежегодного уведомления;
- владелец обязан предоставлять колпачки для регуляторов кухонных плит любой семье, обратившейся с соответствующим запросом, независимо от наличия в квартире детей в возрасте до 6 лет;

- арендаторы могут отказаться от колпачков для регуляторов кухонных плит, направив арендодателю письменный отказ. Если арендатор не предоставляет письменный отказ, владелец по-прежнему обязан предоставить колпачки любой семье, в которой, по имеющейся у него информации или по обоснованному предположению, могут проживать дети в возрасте до 6 лет.

Владелец обязан хранить документальное подтверждение всех уведомлений об отказе от установки колпачков для регуляторов кухонных плит, уведомлений с запросами на предоставление колпачков для регуляторов кухонных плит, а также документальное подтверждение того, что владелец пытался предоставить колпачки для регуляторов кухонных плит семье, в которой, по имеющейся у него информации или по обоснованному предположению, могут проживать дети в возрасте до 6 лет. Владельцам не нужно предоставлять такие уведомления в HPD.

## Опасности, связанные с бытовыми аллергенами

В соответствии с [Местным законом № 55 от 2018 г.](#) владельцы многоквартирных домов обязаны:

- Ежегодно проверять квартиры на наличие опасностей, связанных с бытовыми аллергенами, таких как мыши, тараканы, крысы и плесень, а также реагировать на любые жалобы, полученные непосредственно от арендаторов или HPD. Перед вселением новых арендаторов проверять, чтобы незанятые квартиры были тщательно убраны и чтобы в них не было вредителей и плесени.

### [о Пример отчета о проверке](#)

- Предоставлять с договором аренды [Информационный бюллетень о том, что следует знать арендаторам и владельцам недвижимости о бытовых аллергенах и местном законе № 55](#), и соответствующее уведомление, в котором четко указаны обязанности владельца по недопущению в здании наличия бытовых аллергенов.
- Устранять очаги заражения вредителями. Для устранения заражения следует использовать методы **комплексной борьбы с вредителями**. При оценке и устранении причин заражения (таких как влага) необходимо соблюдать безопасные методы ведения работ, описанные в разделе 27-2017.9 Местного закона № 55 и в разделе 54-04 главы 28 Свода нормативных актов г. Нью-Йорка. [Требования в отношении комплексной борьбы с вредителями.](#)
- Устранять причины появления плесени. Для получения дополнительной информации об устранении плесени и о конкретных требованиях к вашему зданию (методы ведения работ и требования к подрядчикам) посетите веб-страницу [Опасности, связанные с аллергенами.](#)

## **Альтернативная программа контроля за соблюдением правил (Alternative Enforcement Program, AEP)**

Специалисты HPD отобрали 250 проблемных многоквартирных домов для участия в [Альтернативной программе контроля за соблюдением правил](#) (AEP). Среди критериев отбора — количество нарушений Свода жилищно-эксплуатационных норм класса «В» (угроза) и класса «С» (непосредственная опасность), а также стоимость расходов на аварийный ремонт, выполненный HPD. Если нарушения не будут устранены, это может привести к расходам на аварийный ремонт, аресту имущества и значительным сборам. В случае зачисления в эту программу, здание будет подвергаться частым проверкам, выдаче распоряжений об устранении нарушений, требующих замены систем в здании, и значительным сборам. Для предотвращения зачисления вашего здания в эту программу своевременно устраняйте проблемы и исправляйте нарушения класса С. Если ваше здание было отобрано для участия в этой программе, свяжитесь с представителями AEP по номеру (212-863-8262).

---

## **Программа помощи с оплатой счетов за воду для малоимущих семей (Low Income Household Water Assistance Program, LIHWAP)**

Программа LIHWAP помогает семьям с низкими доходами оплачивать расходы на питьевую воду и водоотведение. Программа может помочь семьям, у которых есть просроченные счета (задолженность) за питьевую воду и/или водоотведение.

LIHWAP — это программа выдачи пособий, основанных на фактической сумме задолженности за питьевую воду и/или водоотведение, максимальная сумма которого составляет 2500 долларов на одного поставщика питьевой воды или услуги водоотведения, или 5000 долларов, если услуги питьевой воды и водоотведения объединены, на одну семью-заявителя. Пособия выплачиваются непосредственно поставщику (поставщикам) питьевой воды и/или услуги водоотведения.

Чтобы узнать, имеете ли вы право на участие в программе и как подать заявку, посетите сайт [Программа помощи с оплатой счетов за воду для малоимущих семей \(LIHWAP\) | OTDA \(ny.gov\)](#).

---

## **Соглашение о выкупе**

Владельцы, заключившие соглашение о выкупе с законным жильцом своего дома, в результате которого арендатор освобождает помещение, должны предоставить всю информацию о данном соглашении в течение 90 дней после его заключения на электронный адрес [buyoutagreement@hpd.nyc.gov](mailto:buyoutagreement@hpd.nyc.gov). Чтобы получить дополнительные сведения о требованиях касательно соглашения о выкупе, посетите [веб-страницу о соглашении о выкупе](#).